44380 10

RAAMATUKOGU
RAAMATUPIDAMIS-
UUDISED

MITTETULUNDUSÜHING

ASUTAMINE, REGISTRISSE KANDMINE

Kommentaarid ja näidised

MITTETULUNDUSÜHING

ÜHISTU ASUTAMINE MITETULUNDUS-ÜHINGUTE SEADUSE JÄRGI

KOOPERATIIVMAJA MUUTMINE ELAMUÜHISTUKS

KORTERIÜHISTU ASUTAMINE ILMA KOHUSTATUD SUBJEKTI OSALUSETA

Koostanud, kommentaaride ning näidistega varustanud
Priit Uring, õigusbüroo AUDIMER asejuhataja

© OÜ Audimer

© Folio
1996

I
MITTETULUNDUSÜHINGU ASUTAMINE

Mittetulundusühingute seadus on vastu võetud 06.juunil 1996.a., välja kuulutatud presidendi poolt 14.06.96.a. ja rakendus 01. oktoobril 1996.a.

Suhteliselt värske mittetulundusühingute seadus vajab mõningast kommenteerimist ja selgitusi. Seda enam, et vaatamata seaduse rakendamisele alates 1. oktoobrist 1996.a., alustasid vastavate kohtute registriosakonnad neist mitteolenevate arvutitehniliste viperuste tõttu alles kuu aega hiljem nende ühingute kohtulike registreerimiskannete tegemist, kuigi avaldusi võeti vastu kohe alates 1.oktoobrist, nagu seadus seda ette näeb. Seetõttu kuuluvad ehk marjaks ära allpooltoodud tähelepanekud nii lugejatele kui ka mittetulundusühingute asutajatele ja samuti ümberregistreerijatele.

Tasuks meelde jätta ka seda, et mittetulundusühinguid registreeritakse nendessamades linna- ja maakohtutes, kus äriregistergi tegutseb, st. Tallinna ja Tartu linnakohtu registriosakonnas ning Pärnu ja Lääne-Viru maakohtu registriosakonnas.

Asutamistingimused

Mittetulundusühingu võivad asutada vähemalt kaks isikut, kusjuures asutajateks võivad olla füüsilised ja juriidilised isikud.

Asutajad sõlmivad kirjaliku asutamislepingu, milles tuleb märkida:

- nimi, asukoht, aadress ja eesmärk;
- asutajate nimed ja elu- või asukohad;
- kohustused mittetulundusühingu suhtes;

Asutamislepinguga:

- kinnitatakse põhikiri;

- määratakse juhatuse ja teiste põhikirjas ettenähtud organite liikmed.

Asutamisleping peab olema kirjalik ja sellele kirjutavad alla kõik asutajad. Asutamislepingu notariaalset tõestust ei nõuta.

Põhikiri

Ka see peab olema kirjalik ja seal tuleb märkida:

- ühingu nimi ja asukoht;
- eesmärk;
- liikmeks vastuvõtmise ja väljaastumise ning väljaarvamise tingimused ja kord;
- liikmete õigused ja kohustused ja kord, kuidas kohustusi kehtestada;
- osakondade olemasolu korral nende õigused ja kohustused;
- üldkoosoleku kokkukutsumise tingimused ja kord, samuti otsuste vastuvõtmise kord;
- vara jaotus ühingu lõpetamise korral;
- muud seaduses sätestatud tingimused.

NB! Kui põhikiri on vastuolus seaduses sätestatuga, kohaldatakse seaduses sätestatut.

Kui põhikirjaga ei ole mittetulundusühingu tähtaega ette nähtud, loetakse see asutatuks määramata tähtajaks.

Avaldus registrile ja selle lisad

Avalduses tuleb märkida:

- ühingu nimi;
- asukoht ja aadress;
- põhikirja kinnitamise aeg;
- juhatuse liikmete nimed, isikukoodid ja elukohad;
- juhatuse esindusõiguse erisused (seaduse § 27);
- ühingu tähtaeg, kui ühing on tähtajaline;

- muud seaduses sätestatud tingimused.

Avaldusele kirjutavad alla kõik juhatuse liikmed notari juuresolekul ja allkirjad sellel peavad olema notari poolt tõestatud.

Avaldusele lisatakse eraldi dokumentidena:

- asutamisleping;
- põhikiri;
- juhatuse liikmete nimed, isikukoodid, elukohad ühel lehel juhatuse esimehe (juhataja) allkirjaga, kirja päitsis adressaadina vastava kohtu registriosakond;
- sidevahendite numbrid eraldi lehel juhatuse esimehe (juhataja) allkirjaga;
- muud seaduses sätestatud dokumendid (nende all mõeldakse näiteks registreerimistunnistust, kui ühing oli asutatud enne seaduse jõustumist ja rakendamist, kviitung riigilõivu tasumise kohta jmt.).

Mittetulundusühinguie ja sihtasutuste registrikanded avaldamisele ei kuulu, seetõttu pole tarvis ka avaldamiskuludeks midagi maksta nagu näiteks äriregistri kannete eest (seilel ja järgmisel aastal 100.- krooni Sõnumilehele), samuti ei väljasta vastava kohtu registriosakond avalduse esitajatele registrikaardi koopiat vaid üksnes teate kandeotsuse kohta ja otsuse ühe koopia. Kandeotsuse või registrikaardi lisakoopiaid võib saada registrist riigilõivu eest 2 krooni lehekülg - lõiv tuleb eelnevalt maksta kohaliku pangaasutuse kaudu riigieelarvesse, märkides saajana maksuameti ja summana nii mitu krooni, kui mitu lehekülge soovitakse, näit. 10 lehekülge on 20 krooni.

Küll aga tuleb tasuda koos avalduse esitamisega riigilõivu kande eest, iga asutatav mittetulundusühing 300.- krooni kohalikule maksuametile riigieelarve tuluna ükskõik millises pangaasutuses, kviitung riigilõivu tasumise kohta tuleb lisada kandeavaldusele.

Enne 1. oktoobrit 1996.a. juba tegutsenud mittetulundusühingud on aga riigilõivust vabastatud, kui nad tahavad ennast registrisse ümber registreerida. Riigilõivust vabastamist tõestab senine registreerimistunnistus, mis tuleb registrile esitatavale avaldusele lisada originaalis.

Kohtulikusse registrisse ümberregistreerimiseks on seadusega antud tähtaeg kuni 1.oktoobrini 1998.a.. Kui mittetulundusühingud, nende liidud või muud mittetulunduslikud ühendused ennast 2 aasta jooksul kohtulikusse registrisse ei kanna, loetakse nende tegevus pärast 1.oktoobrit 1998.a. lõpetatuks.

1.1. Näidis NR.1

Nimed, andmed ja aadressid on välja mõeldud

MITTETULUNDUSÜHINGU ASUTAMISLEPING

Tallinnas, kahekümnendal novembril tuhande üheksasaja üheksakümne kuuendal (20 11 1996) aastal.

Aadu Roos, isikukood 11111111111, elukoht Tallinn Kibe tn. 1-19 ja

Kalev Leht, isikukood 22222222222, elukoht Tallinn Pilve tn. 2-20,

edaspidi "asutajad", on otsustanud sõlmida alljärgneva lepingu:

1. Käesoleva lepinguga asutavad asutajad mittetulundusühingu alljärgnevatel tingimustel:

2. Mittetulundusühingu nimi on ÜHING LOOMASÕBRAD

3. Mittetulundusühingu asukoht on Eesti Vabariik, Tallinn ja aadress on Tallinn, Pilveserva tee 14 .

4. Mittetulundusühingu eesmärk on koera- ja kassipidajate ühtekoondamine ja nende abistamine koduloomade dresseerimisel ja pidamisel, samuti loomakaitseliste heategevusürituste organiseerimine ja läbiviimine.

5. Asutajad tasuvad sisseastumismaksu igaüks viiskümmend (50.-) krooni ja liikmemaksu igaüks kakssada viiskümmend (250.-) krooni selleks avatavale pangaarvele enne registrisse kandmise avalduse esitamist.

6. Asutajad kinnitavad asutamislepingu sõlmimisega mittetulundusühingu põhikirja.

7. Asutajad määravad juhatuse liikmeteks:

- Aadu Roos, isikukood 11111111111, elukoht Tallinn Kibe tn. 1-19 ja
- Kalev Leht, isikukood 22222222222, elukoht Tallinn Pilve tn. 2-20.

8. Asutamisleping on sõlmitud 20. novembril 1996.a. Tallinnas.

9. Leping on sõlmitud kolmes (3) eksemplaris, milledest üks esitatakse registrile, ülejäänud jäävad asutajatele.

Aadu Roos _____ Kalev Leht _____

Tasub rõhutada, et enne notari poole pöördumist peab valmis olema nii asutamisleping kui põhikiri, aga samuti ka registriavalduse sisuline tekst. Esitan lugejale ka põhikirja ühe võimaliku variandi.

1.2. Näidis NR.2

Kinnitatud asutamislepinguga
20.novembril 1996.a.

Ühingu LOOMASÕBRAD põhikiri

I ÜLDSÄTTED

1.1. Mittetulundusühingu (edaspidi "ühing") nimeks on ÜHING LOOMASÕBRAD.

1.2. Ühingu asukoht on Eesti Vabariik ja aadress on EE0000, Tallinn, Pilveserva tee 14.

1.3. Ühing on mittetulundusühinguna eraõiguslik juriidiline isik, mis oma tegevuses juhindub Eesti Vabariigi seadustest, asutamislepingu otsustest, käesolevast põhikirjast ja muudest sellekohastest õigusaktidest.

1.4. Ühingu eesmärgiks on koera- ja kassipidajate ühtekoondamine ja nende abistamine koduloomade dresseerimisel ja pidamisel, samuti loomakaitseliste heategevusürituste organiseerimine ja läbiviimine.

1.5. Ühingu põhitegevuseks ei ole majandustegevuse kaudu tulu saamine ja tema tegevuse põhimõteteks on

- liikmete hääleõiguse võrdsus
- liikmelisuse vabatahtlikkus ja mitteüleantavus
- liikmete ainult põhikirjast tulenevad kohustused ühingu ees
- liikmete õigus avalduse alusel ühingust välja astuda
- liikmete vahel mittejaotatava vara, tulu, kasumi ja kapitali olemasolu.

1.6. Ühing võib omandada varalisi ja mittevaralisi õigusi ning kanda kohustusi, tal on vara, iseseisev bilanss, oma sümboolika ja pitsat.

1.7. Ühing vastutab oma kohustuste täitmisel kogu oma varaga. Ühingu liige vastutab ühingu kohustuste täitmise eest oma varalise osaluse piires.

1.8. Ühing on asutatud määramata tähtajaks.

II LIIKMELISUS

2.1. Ühingu asutajaliikmeteks on asutamislepingu sõiminud isikud, kes võtsid vastu käesoleva põhikirja.

2.2. Peale asutajaliikmete võib ühingu liikmeks olla iga füüsiline või juriidiline isik, kes vastab käesoleva põhikirja nõuetele.

2.3. Liikmeks vastuvõtmise otsustab juhatus seaduse alusel, samuti korraldab juhatus ka liikmete arvestust.

2.4. Liikmel on õigus avalduse alusel ühingust välja astuda.

2.5. Liige võib ühingust välja astuda ainult majandusaasta lõpul, olles sellest ette teatanud kirjaliku avaldusega kolm (3) kuud enne majandusaasta lõppu.

2.6. Liikmelisust ühingus ja liikmeõiguste teostamist ei saa üle anda ega pärandada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Füüsilisest isikust liikme surma või juriidilisest isikust liikme lõppemise korral tema liikmelisus ühingus lõpeb.

2.7. Ühingu liikmelisus on seotud osamaksuga ja sisseastumismaksuga. Sisseastumismaksu suurus on füüsilistele isikutele viiskümmend

(50.-) krooni ja osamaksu suurus on kakssada viiskümmend (250.-) krooni aastas. Sisseastumismaksu suurus on juriidilistele isikutele viissada (500.-) krooni ja osamaksu suurus on üks tuhat viissada (1.500.-) krooni aastas.

2.8. Ühingu liige arvatakse ühingust välja tema surma korral.

2.9. Ühingu liige võidakse ühingust välja arvata, kui ta:

- ei tasu kindlaksmääratud ajaks ettenähtud osamaksu või sisseastumismaksu;
- korduvalt rikub ühingu põhikirja või kahjustab ühingu tegevust olulisel määral;
- on esitanud ühingusse vastuvõtmisel teadlikult ebaõigeid andmeid, mille tõttu tema vastuvõtmine ühingu liikmeks ei olnud õiguspärane;

2.10. Ühingu otsuse liikme väljaarvamise ja talle tagastamisele kuuluva osamaksu suuruse kohta teeb juhatus seaduses ettenähtud korras.

2.11. Juhatuse otsuse liikme väljaarvamise kohta võib liige edasi kaevata ühingu üldkoosolekule seaduses ettenähtud korras ja nõuda enda väljaarvamise otsustamist üldkoosoleku poolt.

2.12. Isikul, kelle liikmelisus ühingus on lõppenud, ei ole õigusi ühingu varale.

III LIIKMETE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

3.1. Ühingu liikme õigused ja kohustused sätestatakse seaduses ja käesoleva põhikirjaga.

3.2. Ühingu liikmel on õigus

- osa võtta üldkoosolekust;
- valida ja olla valitud ühingu juhtimis- ja kontrollorganitesse;
- saada teavet ühingu tegevuse kohta;
- astuda ühingust välja;
- kasutada muid põhikirjas ettenähtud õigusi.

3.3. Ühingu liige on kohustatud:

- täitma põhikirja nõudeid ja ühingu juhtorganite seaduspäraseid otsuseid;

- õigeaegselt tasuma makseid ühingu juhtorganite poolt näidatud suuruses ja tähtajal;

IV JUHTIMINE

4.1. Ühingu kõrgeimaks organiks on selle liikmete üldkoosolek, kus võivad osaleda kõik ühingu liikmed, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

4.2. Üldkoosolek võtab vastu otsuseid kõikides ühingu juhtimise küsimustes, mida ei ole seaduse või käesoleva põhikirjaga antud juhatuse või ühingu muu organi pädevusse.

4.3. Üldkoosoleku pädevusse kuulub:

- põhikirja muutmine;
- eesmärgi muutmine;
- juhatuse liikmete määramine;
- muude põhikirjaga ettenähtud organite liikmete valimine;
- juhatuse või muu organi liikmega tehingu tegemise või tema vastu nõude esitamise otsustamine ja selles tehingus või nõudes ühingu esindaja määramine;
- muude küsimuste otsustamine, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud ühingu teiste organite pädevusse.

4.4. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui selles osaleb või on esindatud üle poole ühingu liikmeist ja käesoleva põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema esindatuse nõuet.

4.5. Ühingu tegevuse eesmärgi muutmiseks on vajalik kõigi ühingu liikmete nõusolek.

4.6. Ühingu liikmete suure arvu korral täidab üldkoosoleku ülesandeid seaduses määratud ulatuses ühingu liikmete poolt ja liikmete seast üldkoosolekul seaduses ettenähtud korras valitud volinike koosolek.

4.7. Volinike koosolekule kohaldatakse käesolevas põhikirjas üldkoosoleku kohta sätestatut, välja arvatud ühingu lõpetamise küsimuse otsustamine, põhikirja ja eesmärgi muutmine, mis kuulub ainult üldkoosoleku pädevusse.

4.8. Ühingul on juhatus, mis juhib ja esindab ühistut igapäevases tegevuses. Juhatuse liikmete arv on üks (juhataja) või mitu isikut, kes määratakse asutamisel asutamisliikmete poolt ja edaspidi üldkoosoleku või volinike koosoleku poolt tähtajaga kuni kolm aastat ühingu liikmete hulgast ja kes peavad olema teovõimelised füüsilised isikud.

4.9. Juhatuse igal liikmel on õigus esindada ühingut kõikides õigustoimingutes, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

4.10. Volinike koosoleku otsusega võib ette näha, et juhatuse liikmed või mõned neist võivad esindada ühingut ainult ühiselt. Kolmandate isikute suhtes kehtib selline piirang ainult siis, kui see on kantud registrisse.

4.11. Üldkoosoleku ja volinike koosoleku (kui volinikud on valitud) kutsub kokku juhatus seaduses ja käesolevas põhikirjas ettenähtud juhtudel ja korras.

4.12. Juhatus peab üldkoosoleku või volinike koosoleku kokku kutsuma, kui seda nõuab kirjalikult ja põhjust ära näidates vähemalt 1/10 ühingu liikmetest.

4.13. Kui juhatus ei kutsu üldkoosolekut või volinike koosolekut käesoleva põhikirja punktis 4.12 nimetatud asjaoludel kokku, võivad taotlejad üldkoosoleku või volinike koosoleku kokku kutsuda samas korras juhatusega.

4.14. Juhatus korraldab ühingu raamatupidamise vastavalt raamatupidamise seadusele ja on aruandekohustuslik üldkoosoleku või volinike koosoleku ees vastavalt seadusele.

V TEADETE AVALIKUSTAMINE

5.1. Ühingu teated oma liikmetele avalikustatakse üldkoosolekul ja volinike koosolekul, kui see on valitud.

5.2. Edasilükkamatuid ja kiireloomulisi teateid võidakse avalikustada liikmeile ka üleriigiliste või kohalike meediakanalite kaudu.

5.3. Ühingu teadete avalikustamise kord määratakse kindlaks juhatuse ettepanekul üldkoosoleku või volinike koosoleku otsusega.

VI MAJANDUSTEGEVUS JA VARA JAOTUS

6.1.Ühingu vara tekib liikmete osamaksudest ja muudest maksetest, ühingu vara kasutamisest ja tegevusest saadavast tulust, riigi ja kohaliku omavalitsuse majandusabist, annetustest ning muudest laekumistest.

6.2. Ühing ekspluateerib ja remondib tema valduses või omandis olevat vara täieliku isemajandamise põhimõttel ja lepinguvabaduse tingimustes.

VII KONTROLL JA REVIDEERIMINE

7.1. Üldkoosolek ja volinike koosolek (kui see on valitud) teostab järelevalvet teiste ühingu organite tegevuse üle, kusjuures selle ülesande täitmiseks võib üldkoosolek või volinike koosolek määrata revisjoni või audiitorkontrolli.

7.2. Juhatuse ja muu organi liikmed peavad võimaldama revidendil või audiitoril tutvuda kõigi revisjoni või audiitorkontrolli läbiviimiseks vajalike dokumentidega ning andma vajalikku teavet.

VIII MUUD TINGIMUSED

8.1. Ühing lõpetatakse:

- üldkoosoleku otsusega;
- pankrotimenetluse alustamisel ühingu vastu;
- liikmete arvu vähenemisel alla kahe või muu seaduses sätestatud suuruse;
- üldkoosoleku või volinike koosoleku võimetuse korral määrata seaduses või põhikirjaga ettenähtud organite liikmeid;
- muul seaduses või põhikirjaga ettenähtud alusel.

8.2. Ühingu lõpetamise võib alati otsustada üldkoosoleku otsusega, mis on vastu võetud, kui selle poolt on hääletanud kõik üldkoosolekul osalenud või esindatud liikmetest.

8.3. Ühingu tegevuse lõpetamine ja lõpetamisel selle likvideerimine toimub seaduses ettenähtud korras ja viisil.

8.4. Ühingu vara tegevuse lõpetamise korral jaotatakse selleks õigustatud isikute vahel, kes määratakse üldkoosoleku otsusega.

8.5. Kui ühingu vara ei saa jaotada põhikirjas ettenähtud alustel, juhindutakse lõpetamise korral vara jaotamisel seaduses sätestatust.

8.6. Kui käesolev põhikiri on vastuolus seaduses sätestatuga, kohaldatakse seaduses sätestatut.

Pärast asutamislepingule allakirjutamist ja põhikirja kinnitamist asutamislepinguga on jäänud veel üks oluline dokument, millele tuleb alla kirjutada notari juuresolekul - see on avaldus registrile, mida peavad vastavad maa- ja linnakohtud nagu juba eelnevalt juttu oli. Esitan siinjuures ka registriavalduse näidise.

1.3. Näidis NR.3

Tallinna Linnakohtu Registriosakonnale

AVALDUS

Palume kanda sihtasutuste ja mittetulundusühingute registrisse

ÜHING LOOMASÕBRAD.

Seoses sellega teatame registrile alljärgnevat:

1 Mittetulundusühingu nimi on ÜHING LOOMASÕBRAD.

2. Mittetulundusühingu asukoht on Eesti Vabariik ja aadress on Tallinn Pilveserva tee 14.

3. Mittetulundusühingu eesmärk on koera- ja kassipidajate ühtekoondamine ja nende abistamine koduloomade dresseerimisel ja pidamisel, samuti loomakaitseliste heategevusürituste organiseerimine ja läbiviimine.

4. Mittetulundusühingu põhikiri on kinnitatud asutamislepinguga 20. novembril 1996.a.

5. Mittetulundusühingu juhatuse liikmed on:

Aadu Roos, isikukood 11111111111, elukoht Tallinn Kibe tn. 1-19 ja

Kalev Leht, isikukood 22222222222, elukoht Tallinn Pilve tn. 2-20

6. Mittetulundusühing on asutatud määramata tähtajaks.

_____ _____

Aadu Roos Kalev Leht

Avaldusele tuleb lisada kviitung riigilõivu (300.- krooni) tasumise kohta, eraldi lehel juhatuse liikmete nimed ja andmed ja samuti eraldi lehel andmed mittetulundusühingu sidevahendite (telefon, faks jne.) kohta. Sellega on dokumentide pakett valmis ja võib sammud seada vastava kohtu registriosakonna poole nende äraviimiseks.

II

KUIDAS KOOPERATIIVELAMUST TEHA ELAMUÜHISTU?

Eesti Vabariigi Ühistuseaduse § 4 loetleb ühistute liike ja selle paragrahvi teine lõige esitab ka mitteammendava loetelu mittetulundusühistutest kui mittetulundusühingutest. Asja huvides kordan seda loetelu: aiandus-, suvila-, garaaži-, korteri-, majaomanike ja muud mittetulundusühistud. Miks selles lõpetamata loetelus ei ole elamukooperatiive, jäägu seaduseandja südametunnistusele. Korteriomandiseaduse rakendussätetest leiame ometi ka siin vajaliku mõiste käsitluse paragrahvidest 18 ja 19. Eesti Vabariigi elamuseaduse § 14 annab kogunisti elamuühistu (-kooperatiivi) mõiste määratluse ja see on järgmine:

"Elamuühistu (-kooperatiiv) on mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on liikme valdusesse anda liikmelisuse alusel kasutamiseks eluruum omaette korterina elamuühistule (-kooperatiivile) kuuluvas elamus ning korraldada elamu, elamualuse ja elamu teenindamiseks vajaliku maa majandamist."

Elamuseaduse § 15 annab viite elamuühistu õiguslikele alustele ja need on elamuseadus ise, Eesti Vabariigi Ühistuseadus, mittetulundusühingute seadus ja ühistu oma põhikiri.

Et aga vastata käesoleva artikli pealkirjas esitatud küsimusele, eelnevalt loetletud õiguslikest alustest päris ei piisa. Lugeja arvatavasti juba taipas, et abiks tuleb võtta korteriomandiseadus ja muide veel ka Eesti Vabariigi Valitsuse määrus 17. märtsist 1995.a. nr. 117 korteriomandi seadmise korra kinnitamise kohta, sest selle määruse viimane 19. punkt räägib elamuühistu õigusest esitada ehitisealuse ja selle teenindamiseks vajaliku maa erastamise taotlus.

Kuivõrd jutt käib juba reaalselt olemasolevatest nn. kooperatiivmajadest, siis nende baasil elamuühistu asutamine on erinev mittetulundusühingute seaduses sätestatud asutamise protseduurist. Tegemist ei ole ju nn. tühjale kohale asutamisega vaid olemasoleva ehi-

tise baasil uue ühistu asutamisega. Korteriomandi seaduse § 19 peal-kiri räägib koguni senisest kooperatiivist eraldumisest. See paragrahv on tegelikult niivõrd tähtis, et väärib siinjuures sõna-sõnalist tsiteerimist:

"(1) Elamuühistule (-kooperatiivile) kuuluva elamu korterival-dajate koosolek võib otsustada senisest elamuühistust (-kooperatiivist) eraldumise ja elamu baasil korteriühistu või uue elamuühistu asuta-mise. Uue ühistu asutamisel loetakse kõik elamu korterivaldajad uue ühistu liikmeteks."

Nõnda siis ei ole kooperatiivmaja baasil elamuühistu asutami-sel tegemist asutamislepinguga nagu räägib mittetulundusühingute seaduse § 6 vaid asutamiskoosolekuga. Ka liikmeks saamine on mõnevõrra erandlik - tegemist on lihtsalt senise liikmeskonna (õigemini korterivaldajate) ülekandumisega uue elamuühistu liikmeteks, kui selle asutamise otsus juba kord vastu võeti. Tegelikult on sealjuures isepä-rane ka uue ühistu vara tekkimine, samuti ka osamaksude suurus ning jaotus liikmete vahel - vara ja osamaksud senises kooperatiivmajas lihtsalt antakse kirjaliku akti alusel kuu aja jooksul pärast uue ühistu registreerimist üle uuele elamuühistule. Kõrva taha tasub panna ka tõik, et kui pooled ei saavuta kokkulepet üleantava vara koosseisus, lahendab vaidluse kohus ühe poole nõudel.

Nüüd aga asja tehnilise külje juurde ehk mida teha?. Uue ühistu asu-tamine algab järgmise avaliku teatega:

2.1. *Näidis NR.4*

TEADE

Kooperatiivmaja baasil elamuühistu moodustamine

Vastavalt korteriomandiseaduse § 19 sätetele kutsume kokku korteri-valdajate koosoleku.

Koosolek toimub 13. novembril 1996.a. Tallinnas, Sõbra pst. 281 asuvas (nimetada täpselt ruum või korter).

Koosoleku algus on kell _____

Koosoleku päevakord on järgmine:

1. Endise elamukooperatiivi baasil uue elamuühistu asutamine
2. Uue elamuühistu nimi, asukoht, aadress ja eesmärk
3. Uue elamuühistu põhikirja kinnitamine
4. Uue elamuühistu juhatuse ja volinike määramine.

Allkirjad: 1 _____

2 _____

3 _____

jne.

NB! 1) Teatele peavad alla kirjutama vähemalt 1/10 korterivaldajatest

2) Asutamiskoosolek on otsustusvõimeline, kui kohal on 50 % + 1 isik elamu korterivaldajatest

3) Elamukooperatiivist eraldumise ja uue ühistu asutamise otsuse vastuvõtmiseks on vajalik koosolekust osavõtjate vähemalt 2/3 poolthäälte enamus

4) Uue ühistu asutamisel loetakse kõik elamu korterivaldajad uue ühistu liikmeteks.

Teates märgitud kuupäeval ja kohas toimub seega uue elamu-ühistu asutamiskoosolek. On ju päris selge, et niivõrd tähtsa koosoleku kohta tuleb koostada ka protokoll. Seda enam, et mittetulundusühin-gute ja sihtasutuste register nõuab muude dokumentide seas ka asu-tamiskoosoleku protokolli. Koosoleku alguses tuleb valida koosoleku juhataja ja protokollija. Koosoleku käigus tuleb lahendada kõik päeva-korras märgitud küsimused. Asutamiskoosoleku protokollile tuleb lisada ühistu liikmete nimekiri. Küsimus siinjuures on selles, et kas asutamis-koosoleku protokollile kirjutavad alla kõik koosolekul osalenud, kõik liikmed või koosoleku juhataja ja protokollija. Mittetulundusühingute

seaduse kohaselt kirjutavad asutamislepingule alla kõik asutajad, aga siin käsitletud juhul on täiesti võimalik, et asutamiskoosolekust ei võtagi osa kõik liikmed vaid ainult 50% + 1 isik (liige), mil asutamiskoosolek on otsustusvõimeline. Seega on loogiline, et asutamiskoosoleku protokollile kirjutavad alla ainult koosoleku juhataja ja protokollija. Protokollile aga lisatakse uue ühistu liikmete nimekiri. Muidugi mõista oleks asi kindlam, kui sellele nimekirjale annaks iga liige ka oma allkirja. Allkirjade saamine nii koosoleku käigus kui ka pärast koosolekut, kuid enne registriavalduse vormistamist on tehniliselt ja ajaliselt täiesti võimalik.

Asutamiskoosolek kinnitab ka teatavasti uue elamuühistu põhikirja, mida samuti register nõuab. Esitan siinjuures nii asutamiskoosoleku protokolli kui põhikirja ühe võimaliku variandi.

2.2. *Näidis NR.5*

ELAMUÜHISTU LAGLE

ASUTAMISKOOSOLEKU PROTOKOLL

Tallinnas, 13. novembril 1996.a.

Koosolek algas kell 19.00

Kohale olid tulnud _____ isikut, kes moodustavad üle poole senise kooperatiivelamu liikmetest. Seega on koosolek otsustusvõimeline.

Koosoleku juhatajaks valiti _____ ja protokollijaks valiti _____.
Juhataja teeb teatavaks järgmise päevakorra:

1.Sõbra pst. 281 kooperatiivelamu baasil elamuühistu asutamise otsustamine.

2.Ühistu nime küsimus.

3.Asutajate kohustused elamuühistu suhtes (osamaksu küsimus).

4.Ühistu põhikirja vastuvõtmine.

5.Ühistu volinike, juhatuse, juhatuse esimehe ja revisjonikomisjoni valimine.

Juhataja teeb teatavaks, et asutamiskoosolekul on õigus hääletada kõigil isikutel, kes on senise kooperatiivi liige ja, et vastavalt seadusele, on igal liikmel asutamiskoosolekul üks hääl. Asutamisotsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab vähemalt 2/3 koosolekul osalenud isikutest, teistes päevakorraküsimustes on vajalik 50 % poolthäälte olemasolu.

Koosoleku juhataja paneb päevakorra hääletusele. Päevakord võetakse vastu ühehäälselt.

1. päevakorrapunkt pannakse hääletusele ja selle poolt hääletas _____ isikut. Seega on uue elamuühistu asutamine otsustatud jaatavalt. Vastu hääletas _____ isikut.

2. päevakorrapunkt pannakse hääletusele ja selle poolt hääletas _____ liiget, vastu oli _____ liiget, erapooletuid _____ liiget. Uue elamuühistu nimeks on seega ELAMUÜHISTU LAGLE.

3. päevakorrapunkt pannakse hääletusele ja selle poolt hääletas _____ liiget, vastu _____ liiget, erapooletuid oli _____ liiget. Seega on ELAMUÜHISTU LAGLE varaks senise elamukooperatiivi poolt pärast uue ühistu registrisse kandmist kuu aja jooksul üle antav vara ja selles varas iga senise liikme osamaks ning sellega seotud varalised õigused ja kohustused.

4. päevakorrapunkt pannakse hääletusele ja selle poolt hääletas _____ liiget, vastu _____ liiget, erapooletuid oli _____ liiget. Seega on ühistu põhikiri vastu võetud.

5. päevakorrapunkt pannakse hääletusele ja selle poolt hääletas _____ liiget, vastu oli _____ liiget, erapooletuid oli _____ liiget.

Seega on ühistu volikogusse valitud:

_____

_____

_____

_____

ja juhatusse valitud:

_____

_____

_____

ning revisjonikomisjoni on valitud:

_____

_____

_____

Asutamiskoosolek lõppes kell _____

Käesolevale protokollile on lisatud ühistu liikmete nimekiri ja ühistu põhikiri.

Koosoleku juhataja _____

Protokollija _____

2.3. Näidis NR. 6

Kinnitatud asutamisotsusega
13. novembril 1996.a.

Elamuühistu LAGLE põhikiri

I ÜLDSÄTTED

1.1. Elamuühistu (edaspidi "ühistu") nimeks on ELAMUÜHISTU LAGLE.

1.2. Ühistu asukoht on Eesti Vabariik ja aadress on Tallinn, Sõbra pst. 281.

1.3. Ühistu on mittetulundusühinguna eraõiguslik juriidiline isik, mis on asutatud elamus asuvate korterivaldajate poolt ja oma tegevuses juhindub ühistu Eesti Vabariigi seadustest, asutamiskoosoleku otsustest, käesolevast põhikirjast ja muudest sellekohastest õigusaktidest.

1.4. Ühistu tegevuse eesmärgiks on liikmete ühise tegevusega paremate tingimuste loomine elamu ja selle all asuva maa omandamiseks, valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks, samuti korterivaldajatele teenuste osutamiseks.

Selle punkti alternatiivne sõnastus võiks olla: Elamuühistu eesmärgiks on liikme valdusesse anda liikmelisuse alusel kasutamiseks eluruum omaette korterina elamuühistule kuuluvas elamus ning korraldada elamu, elamualuse ja elamu teenindamiseks vajaliku maa majandamist.

1.5. Ühistu põhitegevuseks ei ole majandustegevuse kaudu tulu saamine ja tema tegevuse põhimõteteks on

- liikmete hääleõiguse võrdsus
- liikmelisuse mitteüleantavus
- liikmete ainult põhikirjast tulenevad kohustused ühistu ees
- liikmete õigus avalduse alusel ühistust välja astuda
- liikmete vahel mittejaotatava vara, tulu, kasumi ja kapitali olemasolu.

1.6. Ühistu võib omandada varalisi ja mittevaralisi õigusi ning kanda kohustusi, tal on vara, iseseisev bilanss, oma sümboolika ja pitsat.

1.7. Ühistu vastutab oma kohustuste täitmisel kogu oma varaga. Ühistu liige vastutab ühistu kohustuste täitmise eest oma varalise osaluse piires.

II LIIKMELISUS

2.1. Ühistu asutajaliikmeteks on kõik senise elamukooperatiivi (nimi) liikmed, kes asutamiskoosolekul võtsid vastu käesoleva põhikirja.

2.2. Peale asutajaliikmete võib ühistu liikmeks olla iga füüsiline või juriidiline isik, kes vastab käesoleva põhikirja nõuetele.

2.3. Liikmeks vastuvõtmise otsustab juhatus seaduse alusel, samuti korraldab juhatus ka liikmete arvestust.

2.4. Liikmel on õigus avalduse alusel ühistust välja astuda.

2.5. Liige võib ühistust välja astuda igal ajal, olles sellest ette teatanud kirjaliku avaldusega 1 (üks) kuu enne juhatuse järjekordset koosolekut.

2.6. Liikmelisust ühistus ja liikmeõiguste teostamist ei saa üle anda ega pärandada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Füüsilisest isikust liikme surma või juriidilisest isikust liikme lõppemise korral tema liikmelisus ühistus lõpeb.

2.7. Ühistu liikmelisus on seotud osamaksuga, mille suurus peab vastama liikme valdusesse antava või tema valduses oleva eluruumi üldpinna suurusega vastavale osale elamu ehitusmaksumusest.

2.8. Ühistu liikme perekonnaliikmed on tema abikaasa, nende lapsed ja vanemad, kes on temaga koos elanud ja kellel on liikme ühistust väljaastumisel või väljaarvamisel õigus eluruumi edasi kasutada juhul, kui mõni neist omandab osamaksu ja astub ühistu liikmeks.

2.9. Ühistu liikmega koos elanud abikaasal on liikme surma korral eelisõigus ühistu liikmeks astumisel juhul, kui tal on õigus osale osamaksust.

2.10. Pärandajaga koos elanud osamaksu või selle osa pärijal on eelisõigus astuda ühistu liikmeks juhul, kui pärandaja abikaasal selline õigus puudub või kui ta ei soovi seda kasutada.

2.11. Ühistu liikmega koos elanud perekonnaliikmel, kes ei ole tema pärija, on eelisõigus astuda pärandi avanemise korral ühistu liikmeks juhul kui pärandajaga koos elanud abikaasal või pärijatel selline õigus puudub või nad ei soovi oma õigust kasutada või kui pärijad puuduvad.

2.12. Ühistu liikmele kuulunud osamaksu pärijal, kes ei elanud temaga koos, on eelisõigus astuda ühistu liikmeks juhul, kui käesoleva põhikirja punktides 2.9; 2.10. ja 2.11. nimetatud isikud puuduvad või kui nad ei soovi oma eelisõigust kasutada.

2.13. Vaidlused ühistu liikmeks astumise eelisõiguse üle pärandi avanemise korral lahendatakse kohtu korras.

2.14. Ühistu liige arvatakse elamuühistust välja tema surma korral.

2.15. Ühistu liige võidakse elamuühistust välja arvata, kui ta:

- ei tasu kindlaksmääratud ajaks ettenähtud osamaksu või ekspluatatsioonikulude eest;
- korduvalt rikub ühistu põhikirja;
- korduvalt rikub või lõhub eluruumi või ei kasuta seda sihipäraselt või oma süülise käitumisega teeb võimatuks teiste elanike kooselu temaga ühes korteris või majas;
- on esitanud elamuühistusse vastuvõtmisel teadlikult ebaõigeid andmeid, mille tõttu tema vastuvõtmine ühistu liikmeks ei olnud õiguspärane;
- on osamaksuna elamuühistule makstud summad saanud kuritegelikul teel.

2.16. Ühistu otsuse liikme väljaarvamise ja talle tagastamisele kuuluva osamaksu suuruse kohta võib vaidlustada kohtu korras.

III LIIKMETE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

3.1. Ühistu liikme õigused ja kohustused tema valduses oleva eluruumi kasutamisel sätestatakse seaduses ja käesoleva põhikirjaga.

3.2. Ühistu liikmel on õigus

- osa võtta üldkoosolekust;
- valida ja olla valitud ühistu juhtimis- ja kontrollorganitesse;
- saada teavet ühistu tegevuse kohta;
- võõrandada talle kuuluv osamaks;
- astuda ühistust välja;
- kasutada muid põhikirjas ettenähtud õigusi ja eelistusi.

3.3. Ühistu liige on kohustatud:

- täitma põhikirja nõudeid ja ühistu juhtorganite seaduspäraseid otsuseid;
- õigeaegselt tasuma makse ühistu juhtorganite poolt näidatud suuruses ja tähtajal;
- võtma osa tööst, mida elamu juures tehakse ühistu otsusel;

- pidama kinni sanitaar-, tuleohutuse ja elamu ekspluateerimise eeskirjadest oma korterivalduses ja elamu üldkasutatavas osas;
- täitma elamu sisekorda, kui selline on ühistu poolt kehtestatud.

3.4. Ühistu liikmel on õigus talle kuuluv osamaks võõrandada isikule, kes seaduse ja ühistu põhikirja kohaselt vastab liikme kohta sätestatud tingimustele. Abikaasade ühisomandisse kuuluva osamaksu võib ühistu liige võõrandada üksnes abikaasa eelneval kirjalikul nõusolekul.

3.5. Osamaksu võõrandanud liikme õigused, kohustused ja varaline vastutus ühistu ees lähevad üle osamaksu omandajale ühistu poolt osamaksu omandaja ühistu liikmeks võtmise kohta otsuse tegemise päevast alates.

IV OSAMAKS

4.1. Liikme osamaks koosneb senise elamukooperatiivi (nimi) juhatuse poolt ühe kuu jooksul pärast käesoleva elamuühistu (nimi) registreerimist kirjaliku akti alusel üle antud elamu maksumuses senise ja käesoleva ühistu liikme osamaksust ning osamaksuga seotud varalistest õigustest ja kohustustest.

V JUHTIMINE

5.1. Ühistu kõrgeimaks organiks on selle liikmete üldkoosolek, kus võivad osaleda kõik ühistu liikmed, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

5.2. Üldkoosolek võtab vastu otsuseid kõikides ühistu juhtimise küsimustes, mida ei ole seaduse või käesoleva põhikirjaga antud juhatuse või ühingu muu organi pädevusse.

5.3. Üldkoosoleku pädevusse kuulub:
- põhikirja muutmine;
- eesmärgi muutmine;
- juhatuse liikmete määramine;
- muude põhikirjaga ettenähtud organite liikmete valimine;

- juhatuse või muu organi liikmega tehingu tegemise või tema vastu nõude esitamise otsustamine ja selles tehingus või nõudes ühistu esindaja määramine;
- muude küsimuste otsustamine, mida ei ole seaduse või põhikirjaga antud ühistu teiste organite pädevusse.

5.4. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui selles osaleb või on esindatud üle poole ühistu liikmeist ja käesoleva põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema esindatuse nõuet. Ühistu tegevuse eesmärgi muutmiseks on vajalik kõigi ühistu liikmete nõusolek.

5.5. Ühistu liikmete suure arvu korral täidab üldkoosoleku ülesandeid käesolevas põhikirjas määratud ulatuses ühistu liikmete poolt ja liikmete seast üldkoosolekul valitud volinike koosolek. Üldkoosolek valib volinikud kuni kolmeks aastaks ja määrab volinike koosoleku juhataja samaks tähtajaks.

5.6. Volinike arv on _____ (sõnade ja numbritega) isikut, kelle valimises on õigus osaleda igal ühistu liikmel.

5.7. Volinike koosolekule kohaldatakse käesolevas põhikirjas üldkoosoleku kohta sätestatut, välja arvatud ühistu lõpetamise küsimuse otsustamine, põhikirja ja eesmärgi muutmine, mis kuulub ainult üldkoosoleku pädevusse.

5.8. Ühistul on juhatus, mis juhib ja esindab ühistut igapäevases tegevuses. Juhatuse liikmete arv on _____ (sõnade ja numbritega) isikut, kes määratakse üldkoosoleku või volinike koosoleku poolt tähtajaga kuni kolm aastat ühistu liikmete hulgast ja kes peavad olema teovõimelised füüsilised isikud.

5.9. Juhatuse igal liikmel on õigus esindada ühistut kõikides õigustoimingutes, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

5.10. Volinike koosoleku otsusega võib ette näha, et juhatuse liikmed või mõned neist võivad esindada ühistut ainult ühiselt. Kolmandate isikute suhtes kehtib selline piirang ainult siis, kui see on kantud registrisse.

5.11. Üldkoosoleku ja volinike koosoleku (kui volinikud on valitud) kutsub kokku juhatus seaduses ja käesolevas põhikirjas ettenähtud juhtudel ja korras.

5.12. Juhatus peab üldkoosoleku või volinike koosoleku kokku kutsuma, kui seda nõuab kirjalikult ja põhjust ära näidates vähemalt 1/10 ühingu liikmetest.

5.13. Kui juhatus ei kutsu üldkoosolekut või volinike koosolekut käesoleva põhikirja punktis 5.11. nimetatud asjaoludel kokku, võivad taotlejad üldkoosoleku või volinike koosoleku kokku kutsuda samas korras juhatusega.

5.14. Juhatus korraldab ühistu raamatupidamise vastavalt raamatupidamise seadusele ja on aruandekohustuslik üldkoosoleku või volinike koosoleku ees vastavalt seadusele.

VI TEADETE AVALIKUSTAMINE

6.1. Ühistu teated oma liikmetele avalikustatakse üldkoosolekul ja volinike koosolekul.

6.2. Edasilükkamatuid ja kiireloomulisi teateid võidakse avalikustada liikmeile ka üleriigiliste või kohalike meediakanalite kaudu.

6.3. Ühistu teadete avalikustamise kord määratakse kindlaks juhatuse ettepanekul üldkoosoleku või volinike koosoleku otsusega.

VII MAJANDUSTEGEVUS JA VARA JAOTUS

7.1.Ühistu vara tekib liikmete osamaksudest ja muudest maksetest, ühistu vara kasutamisest ja tegevusest saadavast tulust, riigi ja kohaliku omavalitsuse majandusabist, annetustest ning muudest laekumistest.

7.2. Ühistu ekspluateerib ja remondib tema valduses või omandis olevat elamut täieliku isemajandamise põhimõttel ja lepinguvabaduse tingimustes.

7.3. Ühistul on õigus erastada talle kuuluva elamu alune ja selle teenindamiseks vajalik maa ja kanda see kinnistusraamatusse seaduses sätestatud korras elamuühistu nimele, kui üldkoosolek otsustab jääda elamuühistuks.

7.4. Kui üldkoosolek otsustab erastatud maa ja selle oluliseks osaks saava elamu jagamise korteriomanditeks ja ühistu reorganiseerimise korteriühistuks, kantakse elamuühistu notariaalselt tõestatud avalduse ja seaduses sätestatud dokumentide alusel tema poolt erastatud maa kinnistusraamatusse korteriomanditena korterivaldajate nimele.

VIII KONTROLL JA REVIDEERIMINE

8.1. Üldkoosolek ja volinike koosolek teostab järelevalvet teiste ühistu organite tegevuse üle, kusjuures selle ülesande täitmiseks võib üldkoosolek või volinike koosolek määrata revisjoni või audiitorkontrolli. Järelevalve paremaks teostamiseks võib ühistu moodustada revisjonikomisjoni.

8.2. Juhatuse ja muu organi liikmed peavad võimaldama revidendil või audiitoril tutvuda kõigi revisjoni või audiitorkontrolli läbiviimiseks vajalike dokumentidega ning andma vajalikku teavet.

IX MUUD TINGIMUSED

9.1. Ühistu lõpetatakse:

- üldkoosoleku otsusega;
- pankrotimenetluse alustamisel ühistu vastu;
- liikmete arvu vähenemisel alla kahe või muu seaduses sätestatud suuruse;
- üldkoosoleku või volinike koosoleku võimetuse korral määrata seaduses või põhikirjaga ettenähtud organite liikmeid;
- muul seaduses või põhikirjaga ettenähtud alusel.

9.2. Ühistu lõpetamise võib alati otsustada üldkoosoleku otsusega, mis on vastu võetud, kui selle poolt on hääletanud üle 2/3 (see vahekord võib olla ka suurem, näiteks 4/5 või 9/10 või koguni 100%) üldkoosolekul osalenud või esindatud liikmetest.

9.3. Ühistu tegevuse lõpetamine ja lõpetamisel selle likvideerimine toimub seaduses ettenähtud korras ja viisil.

9.4. Ühistu vara tegevuse lõpetamise korral jaotatakse selleks õigustatud isikute vahel, kes määratakse üldkoosoleku otsusega.

9.5. Kui ühistu vara ei saa jaotada põhikirjas ettenähtud alustel, juhindutakse lõpetamise korral vara jaotamisel seaduses sätestatust.

9.6. Kui käesolev põhikiri on vastuolus seaduses sätestatuga, kohaldatakse seaduses sätestatut.

NB! Põhikirja puhul on kasulik meeles pidada siintoodud variandi viimases punktis märgitut. Nimelt kui põhikiri on vastuolus seadusega, ei kohaldata mitte põhikirja vaid seaduse sätet. See aga tähendab, et pole mõtet põhikirja eriti pikaks ja detailiderohkeks teha, vaid tuleks piirduda vaid olulisega ja nende miinimumnõuete täitmisega, mida seadus esitab põhikirjale.

Pärast asutamiskoosolekut, kus lahendati nime ja juhtimise küsimused ning kinnitati põhikiri, ongi järg jõudnud vastasutatud ühistu registrisse kandmiseni. Teatavasti kantakse mittetulundusühingud vastava kohtu registriosakonna poolt peetavasse mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse, Tallinnas näiteks Tallinna Linnakohtu registriosakonna poolt peetavasse vastavasse registrisse. Avaldus selleks peab olema alla kirjutatud kõigi juhatuse liikmete poolt ja nende allkirjad avaldusel peavad olema notari poolt tõestatud. Esitan alljärgnevalt registrile esitatava avalduse näidise:

2.4. Näidis NR. 7

Tallinna Linnakohtu Registriosakonnale

AVALDUS

Palume kanda sihtasutuste ja mittetulundusühingute registrisse ELAMUÜHISTU LAGLE (Tallinna ettevõtteregistris registreeritud nr. 0101010101 all). Seoses sellega teatame alljärgnevat:

1. Mittetulundusühingu nimi on ELAMUÜHISTU LAGLE

2. Mittetulundusühingu asukoht on Eesti Vabariik ja aadress on Tallinn, Sõbra pst. 281

3. Mittetulundusühingu põhikiri on kinnitatud asutamiskoosolekul 13. novembril 1996.a.

4. Mittetulundusühingu juhatuse liikmed on:
Semo Reining, isikukood 33333333333, elukoht Tallinn Sõbra pst. 281-2;
Üllar Keegi, isikukood 34444444444, elukoht Tallinn Sõbra pst. 281-3;
Liilia Sirel, isikukood 35555555555, elukoht Tallinn Sõbra pst. 281-4;
Antu Halaring, isikukood 36666666666, elukoht Tallinn Sõbra pst. 281-5.

5. Mittetulundusühing on asutatud määramata tähtajaks

Semo Reining _____ Üllar Keegi _____ Liilia Sirel

Antu Halaring _____

Ja nüüd loetlen kokkuvõtlikult veelkord neid lisasid, mis koos elamuühistu avaldusega tuleb esitada sihtasutuste ja mittetulundusühingute registrile:

1. Riigilõivu kviitung (300.- krooni; kordan, et enne 1.oktoobrit 1996.a. registreeritud mittetulundusühingutelt registrisse kandmisel riigilõivu ei võeta)

2. Põhikiri

3. Asutamiskoosoleku (asutamislepingu) protokoll (koos ühistu liikmete nimekirjaga)

4. Juhatuse liikmete nimed ja andmed

5. Sidevahendite numbrid (telefon, faks jne.)

6. Ettevõtteregistri (või vastava muu registri) tunnistus (kui oli varem asutatud ja registreeritud, so. enne 1.oktoobrit 1996.a.)

7. Hooneregistri tõend elamu erastamise kohta.

8. Kiri ühistu nime kordumatuse kontrollimise kohta (kontrollib küll register, kuid seda võib ja saab teha ka näiteks Teid teenindav õigusbüroo).

Tundub küll, et kõigi eelmainitud dokumentide vormistamiseks oleks ehk kohasem pöörduda juristi poole, et vähendada eksimise riski ja samuti ajakulu miinimumini.

III

KORTERIÜHISTU KUI MITTETULUNDUSÜHING

Korteriühistu puhul tuleb kõigepealt lugeda ühistuseaduse § 4 teksti, mis teatab järgmist:

" Ühistud jagunevad:

1) tulundusühistud kui äriühingud: tarbijate ühistud, tootjate ühistud, laenu- ja hoiuühistud, ühistupangad, kindlustusühistud ning muud tulundusühistud;

2) mittetulundusühistud kui mittetulundusühingud: aiandus-, suvila-, garaazi-, korteri-, majaomanike ja muud mittetulundusühistud."

Korteriühistuseadus, mis on vastu võetud 27. juunil 1995.a. ja jõustus 26. juulil 1995.a., märgib § 1 teises lõikes, et käesolevas seaduses reguleerimata küsimustes rakendatakse korteriühistu suhtes Eesti Vabariigi Ühistuseaduse sätteid.

Mitmes korteriühistuseaduse paragrahvis (3,4 jt.) aga viidatakse ka mittetulundusühingute seadusele.

Teistest mittetulundusühingutest erineb korteriühistu eelkõige selle poolest, et selle ühistu kõik liikmed on korteriomanikud kui kas korteriomanditeks jagatud kinnisasja (näit. elumaja) korteriomanikud või siis vallasasjana erastatud või osaliselt erastatud elamu iga erastatud korteri ja sellele vastava elamu muu mõttelise osa omanik, samuti kohustatud subjekt erastamata eluruumide osas.

Seaduse tekstist (korteriühistuseaduse § 16) ja mõttest tuleneb, et elamutes, kus on erastatud alla poolte korteriomandite, kuid on tekkinud viis või enam korteriomanikku, tegeleb korteriühistu asutamisdokumentide ettevalmistamise ja asutamiskoosoleku kokkukutsumisega eluruumide erastamise kohustatud subjekt (endine majavalitsus, praegune kinnisvara hooldamise munitsipaalettevõte). Enam kui poolte korteriomandite erastamise korral võivad korteriomanikud ise alustada ühistu moodustamist ja kohustatud subjektil ei jää muud üle, kui nõustuda enamuse otsusega, sest hääletamisel jääks ta vähemusse ning tema osale-

mine ei muudaks midagi. Korteriühistuseaduse § 16 lg. 3 viimane lause viitaks nagu sellele, et kohustatud subjekt sellisel hääletamisel ei osale. Samas peaks aga kohustatud subjekt olema asutatud korteriomanike ühistu liige nende korterite osas, mida pole veel erastatud ja võimalik, et ei erastatagi. Tundub, et selles konkreetses küsimuses on seadusandja jätnud lahenduse praktika otsustada.

3.1. Näidis NR. 8

Narova mnt. 99 korteriomanike ühistu

ASUTAMISKOOSOLEKU PROTOKOLL

Tallinnas, 16. novembril 1996.a.

Koosolek algas kell 19.00

Kohale olid tulnud _____ isikut, kes kõik on oma korterid erastanud vallasasjana, moodustavad enamuse korteriomanikest ja on esitanud kirjaliku avalduse Narova mnt. 99 korteriomanike ühistusse astumiseks.

Koosolekut asub juhatama selle kokku kutsunud _____, kes teeb ettepaneku valida koosoleku juhataja ning protokollija.

Juhatajaks valitakse _____ ja protokollijaks _____, kes teeb teatavaks järgmise päevakorra:

1.Narova mnt. 99 korteriomanike ühistu asutamise otsustamine.

2.Ühistu nime küsimus.

3.Ühistu osamaksu suuruse otsustamine.

4.Ühistu põhikirja vastuvõtmine.

5.Ühistu juhatuse, juhatuse esimehe ja revisjonikomisjoni valimine.

Juhataja teeb teatavaks, et asutamiskoosolekul on õigus hääletada kõigil isikutel, kes on Narova mnt. 99 asuvas vallasasjana erastatud majas korteri omanik, on esitanud avalduse ühistusse astumiseks ja, et

vastavalt seadusele, on igal liikmel asutamiskoosolekul üks hääl. Otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab vähemalt pool koosolekul osalenud isikutest.

Koosoleku juhataja paneb päevakorra hääletusele. Päevakord võetakse vastu ühehäälselt.

1. päevakorrapunkt pannakse hääletusele ja selle poolt hääletas _____ isikut. Seega on Narova mnt. 99 korteriomanike ühistu asutamine otsustatud jaatavalt. Vastu hääletas _____ isikut.

2. päevakorrapunkt pannakse hääletusele ja selle poolt hääletas _____ liiget, vastu oli _____ liiget, erapooletuid _____ liiget. Narova mnt. 99 korteriomanike ühistu nimeks on seega Narova mnt. 99 Korteriomanike Ühistu.

3. päevakorrapunkt pannakse hääletusele ja selle poolt hääletas _____ liiget, vastu _____ liiget, erapooletuid oli _____ liiget. Seega on Narova mnt. 99 Korteriomanike Ühistu osamaksu suurus _____ krooni.

4. päevakorrapunkt pannakse hääletusele ja selle poolt hääletas _____ liiget, vastu _____ liiget, erapooletuid oli _____ liiget. Seega on Narova mnt. 99 Korteriomanike Ühistu põhikiri vastu võetud.

5. päevakorrapunkt pannakse hääletusele ja selle poolt hääletas _____ liiget, vastu oli _____ liiget, erapooletuid oli _____ liiget.

Seega on Narova mnt. 99 Korteriomanike Ühistu juhatusse valitud:

_____

_____

_____

juhatuse esimeheks on valitud:

_____

revisjonikomisjoni on valitud:

_____

_____

_____

Asutamiskoosolek lõppes kell 20. 30

Käesolevale protokollile on lisatud ühistu liikmete nimekiri koos igaühe osamaksu suurusega sihtkapitali moodustamiseks ja allkirjaga.

Samuti on käesolevale protokollile lisatud Narova mnt. 99 Korteriomanike Ühistu põhikiri.

Koosoleku juhataja _____

Protokollija _____

3.2. *Näidis NR. 9*

Ühistu põhikiri on vastu võetud asutamiskoosoleku otsusega 16.novembril 1996.a.

NAROVA MNT. 99 KORTERIOMANIKE ÜHISTU PÕHIKIRI

I ÜHISTU NIMI, ASUKOHT JA EESMÄRK

1.1. Korteriühistu (edaspidi "ühistu") nimi on :

NAROVA MNT. 99 KORTERIOMANIKE ÜHISTU

1.2. Korteriühistu asukoht on Eesti Vabariik Tallinn ja aadress on Narova mnt. 99.

1.3. Käesolev korteriühistu on seaduses sätestatud korteriomanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majan-

damine ja korteriomandi ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti vallasasjana erastatud või osaliselt erastatud elamu mõtteliste osade ühine valdamine.

II ÜHISTU LIIKMED, NENDE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

2.1. Ühistu liikmeks on kõik ühe korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud või kuni korteriomandi moodustumiseni iga erastatud korteri ja sellele vastava elamu muu mõttelise osa omanik.

2.2. Ühistusse kuuluva korteriomaniku korteriomandi võõrandamisel loetakse omandaja korteriühistu liikmeks astumise päevaks omandiõiguse ülemineku päev.

III ÜHISTU VARA, OSAMAKS JA SELLE TASUMISE KORD

3.1. Ühistu võib omandada põhikirjaliste ülesannete täitmiseks vajalikku vara.

3.2. Korteriühistu ei saa omandada korteriomandit, mille eseme mõtteliste osade majandamiseks ta on asutatud, kui sellega ühistu liikmete arv väheneb alla kolme.

3.3. Ühistu liikme osamaksu suurus ühistu varas on võrdeline tema korteriomandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa maksumuse suurusega.

3.4. Korteriomandi võõrandamisel ja pärimisel hinnatakse selle väärtust koos korteriühistu liikme osamaksu ja kohustustega ühistu varas.

3.5. Vallasasjana erastatud korteri ja sellele vastava elamu muu mõttelise osa võõrandamine toimub koos korteriühistu liikme varaliste õiguste ja kohustustega korteriühistu suhtes ning sellele ei laiene teiste korteriühistu liikmete ostueesõigus.

IV ÜHISTU JUHTIMIS- JA KONTROLLORGANID

4.1. Ühistu juhtimisorganid on liikmete üldkoosolek ja juhatus.

4.2. Liikmete üldkoosolek on ühistu kõrgeim juhtimisorgan.

4.3. Ühistu juhatuse esimees valitakse üldkoosoleku poolt.

4.4. Üldkoosolek otsustab juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmete arvu, nende tasustamise alused ja korra, samuti valib juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

4.5. Juhatuse volituste tähtaeg ei tohi ületada viit aastat.

4.6. Üldkoosoleku pädevusse kuulub:

1) põhikirja muutmine, täiendamine ja uue põhikirja vastuvõtmine

2) ühistu ühinemise, jagunemise ja lõpetamise otsustamine

3) asutajaliikmete tegevuse heakskiitmine

4) aastaaruande ja bilansi kinnitamine

5) revisjoniaruande kinnitamine

6) juhatuse tegevusele hinnangu andmine

7) osakapitali moodustamine, kasutamine ja muutmine ja sihtkapitalide moodustamine, kasutamine ja muutmine

8) juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmete arvu, nende tasustamise aluste ja korrakehtestamine

9) juhatuse ja revisjonikomisjoni liikmete valimine ja ennetähtaegne tagasikutsumine

10) ühistu liikmeks vastuvõtmisest keeldumise ja ühistust väljaarvamise otsuse peale esitatud kaebuste lahendamine

11) ühistu keskühistu või muu ühingu või liidu liikmeks astumise otsustamine

12) muude seaduses ettenähtud küsimuste otsustamine.

V HÄÄLEÕIGUSE PIIRAMINE

5.1. Korteriühistu liikmete üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle.

5.2.Sõltumata talle kuuluvate korteriomandite arvust, ei ole korteriühistu liikmeks oleval juriidilisel isikul korteriühistu liikmete üldkoosolekul osalemisel rohkem kui pooli häältest.

5.3. Kui elamu mõne korteriomandi eseme reaalosaks on mitteeluruum, ei või selliste korteriühistu liikmete häälte koguarv ületada ühte kolmandikku üldkoosolekul esindatud häältest.

5.4. Kui eelmises punktis nimetatud korteriühistu liikmete häälte koguarv ületab lubatud piiri, vähendatakse iga sellise korteriühistu liikme hääle kaalu võrdselt enne hääletamise algust nii, et nende summaarne häälte arv võrdub ühe kolmandikuga üldkoosolekul esindatud häältest.

VI ÜHISTU TEADETE AVALIKUSTAMINE LIIKMETELE

6.1. Ühistu teated oma liikmetele avalikustatakse üldkoosolekul või meediakanalite kaudu juhatuse poolt välja töötatud ja üldkoosoleku poolt kinnitatud korra kohaselt.

6.2. Juhatuse pädevuses olevate küsimuste lahendamise kohta teavet annab juhatus kas kirjalikult või suuliselt.

6.3. Käesolevas põhikirjas või seaduses ettenähtud vajaduse korral peab juhatus ühistu liikmetega personaalset või üldist suulist või kirjalikku teabevahetust.

VII ÜHISTU MAJANDUSTEGEVUSEST

7.1. Ühistu juhatus koostab ja esitab igal aastal üldkoosolekule kinnitamiseks ühistu majandustegevuse aastakava, mis sisaldab:

1) korteriomandite eseme mõtteliste osade majandamise eeldatavad tulud ja kulud;

2) ühistu liikmete kohustused sihtkulutuste ja koormatiste kandmisel;

7.2. Ühistu osakapital moodustub liikmete osamaksudest ning ei või olla väiksem korteriomandi ühistu asutamise aasta majandustegevuse aastakava ühe kuu eeldatavatest kuludest.

7.3. Ühistu moodustab tema valduses olevate ehitiste mõtteliste osade remondiks ja muudeks põhikirjas ettenähtud kulutuste katmiseks sihtkapitali, mis kujuneb ühistu liikmete sihtotstarbelistest maksetest ja muudest allikatest.

VIII LÕPPSÄTTED

8.1. Ühistu on asutatud määramata tähtajaks

8.2. Ühistu lõpetatakse:

- üldkoosoleku otsusega;

- pankrotimenetluse alustamisel ühistu vastu;

- liikmete arvu vähenemisel alla kahe või muu seaduses sätestatud suuruse;

- üldkoosoleku või volinike koosoleku võimetuse korral määrata seaduses või põhikirjaga ettenähtud organite liikmeid;

- muul seaduses või põhikirjaga ettenähtud alusel.

8.3. Ühistu lõpetamise võib alati otsustada üldkoosoleku otsusega, mis on vastu võetud, kui selle poolt on hääletanud üle 2/3 (see vahekord võib olla ka suurem, näiteks 4/5 või 9/10 või koguni 100%) üldkoosolekul osalenud või esindatud liikmetest.

8.4. Ühistu tegevuse lõpetamine ja lõpetamisel selle likvideerimine toimub seaduses ettenähtud korras ja viisil.

8.5. Ühistu vara tegevuse lõpetamise korral jaotatakse selleks õigustatud isikute vahel, kes määratakse üldkoosoleku otsusega.

8.6. Kui ühistu vara ei saa jaotada põhikirjas ettenähtud alustel, juhindutakse lõpetamise korral vara jaotamisel seaduses sätestatust.

8.7. Kui käesolev põhikiri on vastuolus seaduses sätestatuga, kohaldatakse seaduses sätestatut.

3.3. *Näidis NR. 10*

TALLINNA LINNAKOHTU REGISTRIOSAKONNALE

AVALDUS

Palume kanda registrisse mittetulundusühing NAROVA MNT. 99 KORTERIOMANIKE ÜHISTU. Seoses sellega teatame alljärgnevat:

1. Korteriühistu nimi on NAROVA MNT. 99 KORTERIOMANIKE ÜHISTU

2. Ühistu asukoht on Eesti Vabariik ja aadress Tallinn, Narova mnt. 99

3. Ühistu eesmärgiks on korteriomandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriomandi ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti vallasasjana erastatud või osaliselt erastatud elamu mõtteliste osade ühine valdamine.

4. Ühistu põhikiri on kinnitatud asutamiskoosoleku otsusega 16.novembril 1996.a.

5. Juhatuse liikmed on:

Maano Koivo, isikukood 34343434343, eluk. Tallinn, Narova mnt. 99-1;

Avo Hiibe, isikukood 34353637383, eluk. Tallinn, Narova mnt. 99-2 ja

Lisbet Puhka, isikukood 43434343434, eluk. Tallinn, Narova mnt. 99-3.

6. Iga juhatuse liige võib ühistut esindada kõigis õigustoimingutes.

7. Ühistu on asutatud määramata tähtajaks.

Maano Koivo	Avo Hiibe	Lisbet Puhka

Ei tee paha ka selle osa lõpetuseks loetleda neid korteriühistu dokumente, mis lisatakse kohtu registriosakonnale esitatavale avaldusele ja mis koos avaldusega moodustavad teatava tervikliku paketi:

1. Riigilõivu kviitung (300.-)
2. Põhikiri
3. Asutamiskoosoleku protokoll (koos ühistu liikmete nimekirjaga)
4. Juhatuse liikmete nimed ja andmed
5. Sidevahendite numbrid -
6. Hooneregistri tõend (Tallinnas asub register aadressil Estonia pst. 5) korterite erastamise kohta.
7. Ühistu nime kordumatuse või sarnasuse kontroll Ettevõtteregistri nimekorraldaja juures (ei ole avalduse esitajale kohustuslik, kuid teid teenindav jurist peaks selle siiski faksi teel enne ära tegema, et vältida võimalikku dokumentide parandamist juhul, kui nimi osutub eksitavalt sarnaseks või pole kordumatu; kontrollida saab kas posti teel, saaja aadress on: EE0100, Tallinn, Endla 15, Ettevõtteregistri nimekorraldaja või faks nr. 45 14 12).

SISUKORD

I Mittetulundusühingu asutamine 3
1.1. Näidis nr. 1, asutamisleping 6
1.2. Näidis nr. 2, põhikiri 7
1.3. Näidis nr. 3, avaldus registrile 13

II Kuidas kooperatiivelamust teha elamuühistu 15
2.1. Näidis nr. 4, teade ühistu moodustamiseks 16
2.2. Näidis nr. 5, asutamiskoosoleku protokoll 18
2.3. Näidis nr. 6, põhikiri 20
2.4. Näidis nr. 7, avaldus registrile 28

III Korteriühistu kui mittetulundusühing 30
3.1. Näidis nr. 8, asutamiskoosoleku protokoll 31
3.2. Näidis nr. 9, põhikiri 33
3.3. Näidis nr. 10, avaldus registrile 37